



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000352361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2241668-93.2024.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que são agravantes EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA SPE LTDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32432

Agravo de Instrumento nº 2241668-93.2024.8.26.0000

Comarca: Osasco (4ª Vara Cível)

Juiz(a): Ricardo Cunha de Paula

Agravantes: Ekko Group Incorporações e Participações Ltda e Edifício Morada Bela Vista Spe Ltda

Agravado: Condomínio Edifício Morada Bela Vista

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESCUMPRIMENTO DE ACORDO JUDICIAL. INTIMAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, SOB PENA DE MULTA. INTIMAÇÃO PESSOAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA NECESSÁRIA. ASTREINTES ARBITRADAS DE FORMA PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o cumprimento de acordo para iniciar obras em 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a 30 dias. A executada alega ausência de intimação pessoal para cobrança das astreintes, em descumprimento da súmula 410 do C. STJ, e desproporcionalidade da multa.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em (i) verificar a necessidade de intimação pessoal para a cobrança das astreintes, conforme súmula 410 do STJ, e (ii) avaliar a proporcionalidade da multa cominada.

III. Razões de Decidir: 1. A intimação pessoal é suprida pela ciência inequívoca da executada, que se deu com a impugnação ao cumprimento de sentença, conforme precedentes, alcançada a finalidade da súmula 410 do STJ.

2. A multa diária é proporcional à obrigação de fazer e à capacidade econômica da devedora, não configurando enriquecimento ilícito da parte contrária.

IV. Dispositivo e Tese: Dá-se parcial provimento ao agravo de instrumento para que a incidência das astreintes inicie-se após 15 dias da ciência inequívoca da devedora. Tese de julgamento: 1. A intimação pessoal resta suprida por ciência inequívoca. 2. A multa é proporcional à obrigação e à capacidade econômica da devedora. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2089131-78.2025.8.26.0000, Rel. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 02/04/2025.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 78 dos originais, que, em incidente de cumprimento de sentença, determinou o cumprimento do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

acordo entabulado entre as partes, para iniciar obras em 15 dias, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por dia, limitada a 30 (trinta) dias, nos seguintes termos:

“Vistos.

Fica a Executada intimada, na pessoa de sua advogada constituída, a satisfazer a obrigação de fazer objeto do acordo entabulado entre as Partes, de reparação dos problemas identificados no anexo 1 (ata de reunião – fl. 1310/1311), devendo iniciar as obras no prazo de 15 dias, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por dia, primeiramente até o limite de 30 dias, sem prejuízo de nova avaliação após decorrido o prazo.

Em caso de inércia, independentemente de nova intimação, caberá à parte Exequente indicar se pretende a satisfação da obrigação às custas do executado ou, alternativamente, a conversão em perdas e danos.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.”

Insurge-se a executada, alegando, em síntese, que houve intimação pessoal que autorizasse a cobrança das astreintes fixadas, em desobediência à súmula 410 do C. STJ.

Além disso, entende desproporcional e irrazoável a multa cominada, requerendo, alternativamente, sua redução, sob pena de enriquecimento sem causa da parte contrária.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 12/13).

Contraminuta às fls. 17/24.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Trata-se, na origem, de incidente de cumprimento de sentença (nº 0006053-09.2024.8.26.0405), com o fim de exigir o cumprimento de obrigação de fazer pactuada em acordo homologado judicialmente nos autos de “*ação de obrigação de fazer, com pedido de tutela de urgência inaudita altera parte*” (nº 1006929-20.2019.8.26.0405), por sentença proferida em 25/10/2025. A obrigação consistia na correção de 10 patologias construtivas, das quais somente iniciou-se a obra relativa à fachada do edifício, que tampouco foi concluída, estando abandonada a obra.

Interposto o incidente, a multa foi fixada em R\$ 1.000,00 diários, limitada a 30 (trinta) dias, conforme constou da r. decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

II) O recurso comporta parcial provimento, a fim de determinar o início do prazo para cumprimento da obrigação de fazer a partir do comparecimento da executada/agravante aos autos originais, incidindo a multa após o prazo de 15 (quinze) dias após o protocolo da primeira manifestação da devedora no incidente de origem, que se deu em 03/09/2024.

Isso porque trata-se de cumprimento de obrigação de fazer da qual tinha plena ciência, a partir da interposição de impugnação ao cumprimento de sentença, suprimindo a finalidade da intimação pessoal, nos termos da súmula 410 do C. STJ.

Nesse sentido, cita-se:

Agravo de instrumento- Execução de astreintes – Inconformismo em relação à rejeição da impugnação – Alegação de inexigibilidade ante a ausência de intimação pessoal, nos termos da súmula 410 do STJ e exorbitância do valor – Não acolhimento – **Questão da intimação pessoal que é controvertida, tanto que levou a instauração de recurso repetitivo, tema 1.296 pelo STJ cuja discussão é Definir se a prévia intimação pessoal do devedor constitui condição necessária para a cobrança de multa pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer – Entendimento atual que independente da vigência da súmula, para os casos de inequívoca ciência da decisão esta não se aplica, como o que ocorre nos autos – Precedentes - Multa que foi aplicada há muito, em decisão recorrida sendo desprovido o recurso - O valor fixado é proporcional ao porte da empresa e a obrigação descumprida – Decisão mantida - Agravo desprovido.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2089131-78.2025.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025 - **destaquei**)

III) No que se refere à alegada desproporcionalidade e irrazoabilidade da multa, o recurso não comporta provimento.

A r. decisão agravada arbitrou multa diária que é de valor irrisório em comparação à obrigação de fazer, consistente em reparo de diversos vícios construtivos em empreendimento imobiliário de edifício de 13 andares e 24 unidades, com subsolo, garagem exclusiva, ático e equipamento social, conforme certidão de fls. 71/83 dos autos nº 1006929-20.2019.8.26.0405, não havendo que se falar em enriquecimento ilícito da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

parte contrária, como restou decidido às fls. 101 dos originais, quando da rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença, momento em que a questão foi analisada pelo MM. Juízo *a quo*.

Tampouco o valor arbitrado é exacerbado à luz da capacidade econômica da devedora, que é pessoa jurídica cujo capital social era de mais de R\$ 15.000.000,00 em 24/01/2020, conforme fls. 801/806 dos autos de nº 1006929-20.2019.8.26.0405, ausentes indícios que demonstrem a excessividade alegada.

Ademais, deve-se considerar que se trata de obrigação assumida pela devedora, por livre vontade, em acordo firmado entre as partes e homologado judicialmente, agravando o inadimplemento ocorrido.

Não se olvide, ainda, que basta o cumprimento da obrigação para que cesse a incidência da multa fixada.

III) Dessa forma, a r. decisão deve ser parcialmente reformada, para que a incidência das astreintes inicie-se somente após 15 dias da inequívoca ciência da devedora acerca de sua obrigação, que, no caso concreto, ocorreu no momento de seu comparecimento ao incidente de origem, na interposição de impugnação ao cumprimento de sentença.

IV) Portanto, **dá-se parcial provimento ao agravo de instrumento.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)